



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

23.09.2015

Дело № А40-84515/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 16.09.2015

Полный текст постановления изготовлен 23.09.2015

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего – судьи Петровой Е.А.

судей Кобылянского В.В. и Нечаева С.В.

при участии в заседании:

от истца – Абрамова О.С. по дов. от 10.09.2015;

от ответчика – Салаватова К.Х. по дов. от 30.12.2014 № 33-Д-875/14,

рассмотрев в судебном заседании 16.09.2015 кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 17.02.2015 Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Давыдовой О.В.,

на постановление от 05.06.2015 Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Верстовой М.Е., Левченко Н.И., Лаврецкой Н.В.,

по иску ООО «ТК ЭЛИТ»

к Департаменту городского имущества города Москвы

о внесении изменений в договор купли-продажи нежилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТК ЭЛИТ» (далее - ООО «ТК ЭЛИТ» или истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент или ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества площадью 731,1 кв. м по адресу: г.Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1 (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12, 13, этаж 1, ком. В, пом. I, комн. 1, 3-5, 5, 6-8, 11, 11а, 12-16, пом. II, комн. 1), изложив п. 3.1. договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 35 550 597 руб. в соответствии НДС в соответствии с подпунктом 12 пунктом 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется.», изложив пункт 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции: «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 25 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 987 516 рублей 58 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.» (с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В обоснование заявленных требований истец ссылался на предоставленное Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 159-ФЗ) субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественное право на приобретение арендуемых помещений по цене, равной его рыночной стоимости, и на неправомерное завышение ответчиком выкупной цены спорного объекта, поскольку цена выкупаемого имущества составляет 116 179 958 руб., как это указано в отчете об оценке от 20.11.2013

№11-К/2013/538, тогда как согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 17.02.2014 № 04026-ЩЦ/2014, выполненному ООО «Артес-профи» по заказу истца, стоимость этого же объекта составила 81 141 000 руб., а также указывал на то, что ответчик, получив подписанный истцом договор купли-продажи спорного объекта и протокол разногласий по поводу несогласия с редакцией ответчика по пунктам 3.1 и 3.4, какого-либо решения в течение тридцати календарных дней с момента получения протокола разногласий не принял, что и явилось основанием для обращения в суд.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя исковые требования, исходили из того, что ООО «ТК ЭЛИТ» соответствует всем требованиям, установленным статьей 3 Закона № 159 – ФЗ, а также к выводу о том, что спор между сторонами по поводу выкупной цены помещения подлежит разрешению с учетом результатов назначенной определением Арбитражного суда города Москвы определением от 07.10.2014 экспертизы, проведение которой было поручено эксперту АНО НКЦ СЭ «Гильдия» Ефименко О.А.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит решение и постановление отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование кассационной жалобы Департамент ссылается на то, что на дату обращения в суд (04.06.2014) договор купли-продажи уже был подписан сторонами без протокола разногласий, а протокол разногласий истцом в адрес ответчика был направлен только 27.05.2014 в нарушение тридцатидневного срока, установленного положениями статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отзыв на кассационную жалобу не поступил.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель Департамента поддержала доводы жалобы, представитель ООО «ТК ЭЛИТ» возражала против отмены обжалуемых судебных актов.

Изучив материалы дела, выслушав представителей истца и ответчика, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалованных судебных актов, судебная коллегия суда кассационной инстанции не находит оснований для отмены решения и постановления по заявленным в жалобе доводам, поскольку считает, что судами при рассмотрении настоящего дела была дана правильная квалификация спорным правоотношениям сторон, применены подлежащие применению нормы материального права, установлены все имеющие значение для правильного разрешения спора обстоятельства, не допущено таких нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильных судебных актов.

Судами первой и апелляционной инстанций было установлено, что письмом от 12.02.2014 Департамент направил в адрес истца проект договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проезд, д. 9, корп. 1, общей площадью 731,1 кв. м (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12, 13, этаж 1, комн. В пом. I, комн. 1, 3-5, 5, 6-8, 11, 11а, 12-16, пом. II, комн. 1).

В соответствии с условиями пункта 3.1 проекта договора цена объекта составляет 116 179 958 руб.

В обоснование завышения выкупной цены спорного объекта ООО «ТК ЭЛИТ» представило отчет об оценке от 17.02.2014 № 04026-ЩЦ/2014, выполненный ООО «Артес-профи» по заказу истца, согласно которому рыночная стоимость объекта составил 81 141 000 руб.

Не согласившись со стоимостью объекта, ООО «ТК ЭЛИТ» был подготовлен протокол разногласий к договору купли-продажи, который 17.02.2014 был направлен в адрес ответчика с сопроводительным письмом.

Суды установили, что согласно протоколу разногласий истец просил ответчика в случае несогласия с условиями направленного проекта договора

направить в адрес истца мотивированный отказ от его подписания в течение семи календарных дней с момента получения требования Департаментом.

Письмом от 22.05.2014 года истец повторно направил в адрес ответчика протокол разногласий с сопроводительным письмом.

Поскольку Департаментом решение о заключении с Департаментом договора купли-продажи спорного нежилого помещения принято не было, а выражено несогласие с предложенной арендатором выкупной ценой, то ООО «ТК ЭЛИТ» обратилось в суд с настоящими исковыми требованиями.

Суды, удовлетворяя требования общества, исходили из следующего.

В силу пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с названным Кодексом, или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия на рассмотрение суда.

Законом № 159-ФЗ установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона № 159 - ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным

Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В силу статьи 13 названного Закона в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку в материалы дела Департамент и ООО «ТК ЭЛИТ» представили отчеты, в которых величина рыночной стоимости выкупаемого помещения отличалась существенным образом, судом первой инстанции определением от

07.10.2014 была назначена судебная экспертиза по оценке рыночной стоимости спорного объекта.

Выкупная цена нежилого площадью 731,1 кв. м по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1 (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12, 13, этаж 1, ком. В, пом. I, комн. 1, 3-5, 5, 6-8, 11, 11а, 12-16, пом. II, комн. 1) была установлена судами с учетом рыночной стоимости этого объекта недвижимости по результатам проведения судебной экспертизы.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленное независимым экспертом заключение по правилам статей 71, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводам о том, что заключение эксперта от 16.12.2014 № 183/С/О-14 соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому договор купли-продажи надлежит заключить по цене 35 550 597 руб., определенной в названном заключении.

Довод, приведенный Департаментом в кассационной жалобе о не направлении истцом в установленный законом срок протокола разногласий подлежит отклонению как противоречащий фактическим обстоятельствам дела, установленным судами. Повторное исследование доказательств, подтверждающих направление истцом 17.02.2014 протокола разногласий ответчику, было осуществлено судом апелляционной инстанции, что отражено в протоколе судебного заседания суда апелляционной инстанции от 01.06.2015 (т.3, л.д. 123), замечания на который ответчик не приносил.

Заявляя указанный довод в кассационной жалобе, Департамент не учитывает полномочия суда кассационной инстанции, ограниченные нормами части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления обстоятельств, исследования доказательств и их оценки, и по сути, заявляет доводы, направленные исключительно на иную оценку исследованных судами доказательств, что недопустимо при проверке законности судебных актов в порядке кассационного производства.

При таких обстоятельствах, а также принимая во внимание, что при рассмотрении дела судом первой инстанции правовая позиция ответчика свелась

к оспариванию цены, предлагаемой истцом, к несогласию цены, установленной судом на основании судебной экспертизы, то кассационная жалоба ответчика удовлетворена судом кассационной инстанции по заявленным в ней доводам быть не может.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2015 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015 по делу № А40-84515/2014 оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий – судья

Е.А. Петрова

Судьи:

В.В. Кобылянский

С.В. Нечаев